Extra No. 429

©

सत्यमेव जयते

The Gujarat Government Gazette

EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXVI] **MONDAY, AUGUST 18, 2025 / SRAVANA 27, 1947**

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

PART IV-B

Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts

URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT

NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 18th August, 2025

THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976

NO.GH/V/297 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2025/1767/L: WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) Jamnagar Municipal Corporation has declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No. 27 (Jamnagar) (hereinafter referred to as "the said Act", "the said Authority" and "the said Draft Scheme" respectively);

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme;

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

(a) Sanction the said Draft Scheme subject to the modifications enumerated in the SCHEDULE appended hereto;

(b) State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the Appropriate Authority, during office hours on all working days.

SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

એનેક્ષર

મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૨૭ (જામનગર)

NOTIFICATION NO.GH/V/297 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2025/1767/L

1. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોમાં સબ પ્લોટના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોય અને તે ધ્યાને લઈ સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં "મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના સબ પ્લોટોને સદર મૂળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડમાં સમાવેશ કરવા માટે રીવાઈઝ સબ પ્લોટીંગ કરવાનું થાય તો ફકત મંજૂર થયેલ હેતુ માટે જ સબ પ્લોટીંગ કરી શકાશે, તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે સદર અંતિમખંડ/અંતિમખંડોનો ઉપયોગ કરતી વેળાએ યોજનામાં ખુલ્લી જમીનમાં અપનાવેલ સામાન્ય કપાતના ધોરણ મુજબ એગ્રીગેટ કપાત કરવાની રહેશે. (નોંધ: સબ પ્લોટની જમીનનુ અન્ય અંતિમખંડ/સબ પ્લોટ સાથે એકત્રીકરણ કરી શકાશે નહીં.)" તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્કસ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.

2. મુ.ન.નિ.શ્રી દ્વારા અધિનિયમની કલમ-૪૧(૧) હેઠળ આપેલ પરામર્શની હદ મુજબ યોજનાની હદ તથા લાગુ યોજનાઓની હદો સાથે મેળવણુ કરી અધિનિયમની કલમ-૪૧(૧) ના પરામર્શ અન્વયે યોજનાની હદો સુસંગત કરી લેવાની રહેશે.

3. સમુચિત સત્તામંડળને ટી.પી. રાહે મળનાર અંતિમખંડોની લાભદાયીની ટકાવારી ગાર્ડન/ઓપન સ્પેસ/અર્બન ફોરેસ્ટ સિવાયના હેતુના દરેક અંતિમખંડ માટે એક સરખી ૫૦%-૫૦% રાખેલ છે. જે અંગે સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી યોગ્ય રીતે લાભદાયીની ટકાવારી નક્કી કરવાની રહેશે.

4. અંતિમખંડ નં. ૨/૨ અને ૨/૩ ની વચ્ચેના ૧૨.૦ મી. ટી.પી. રસ્તાની, અંતિમખંડ નં. ૫૩/૧, ૫૩/૨ ની વચ્ચેના ૯.૦ મી. ટી.પી. રસ્તાની તથા અંતિમખંડ નં. ૭૯/૧ તથા ૭૯/૨ વચ્ચેથી પસાર થતાં ૧૨.૦ મી. પહોળાઈના ટી.પી. રસ્તાની જરૂરિયાત ચકાસી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી સદર ટી.પી. રસ્તાઓ રદ કરવા અંગે યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

5. અંતિમખંડ નં. ૩/૧, ૩/૩ અને ૧૬ ને તેના મૂળખંડની સ્થળસ્થિતિ મુજબ અંતિમખંડ ફાળવવા યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

6. અંતિમખંડ નં. ૪/૧ અને ૪/૨ વચ્ચેથી સુચિત કરેલ ૧૨.૦ મી. પહોળાઈના ટી.પી. રસ્તાની, અંતિમખંડ નં. ૭/૧, ૭/૨, ૭/૩ તથા ૨૮/૧, ૨૮/૨, ૨૮/૩ વચ્ચેથી પસાર થતાં ૧૨.૦ મી. પહોળાઈના ટી.પી. રસ્તાઓની, અંતિમખંડ નં. ૪૮/૧/૧ અને ૪૮/૧/૩ ની વચ્ચેના ૧૨.૦ મી. ટી.પી. રસ્તાની તથા અંતિમખંડ નં. ૧૩/૧, ૧૩/૨ વચ્ચેથી પસાર થતાં ૯.૦ મી. પહોળાઈના ટી.પી. રસ્તાની જરૂરિયાત ચકાસી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી સદર ટી.પી. રસ્તાઓ રદ કરવા અંગે યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

7. સરકારશ્રીની જમીનને ફાળવેલ અંતિમખંડ નં. ૮/૨, ૮/૩, ૧૧, ૧૪/૧/૧, ૧૪/૧/૨, ૧૪/૧/૩ તથા ૭૧ ને શકયત: નિયમિત આકારમાં બાંધકામપાત્ર અંતિમખંડો ફાળવવા અંગે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

8. અંતિમખંડ નં. ૧૪/૨/૧ ને ટી.પી. રસ્તાથી પ્રવેશ આપવા તથા અંતિમખંડ નં. ૩૨, ૩૩ ને રસ્તાના પોઈન્ટ એક્સેસને બદલે યોગ્ય રીતે ટી.પી. રસ્તાથી પ્રવેશ આપવાનો રહેશે.

9. યોજનામાં જે મૂળખંડમાંથી હાઈટેન્શન લાઇન/ગેલ ઈન્ડિયાની પાઇપલાઇન પસાર થતી હોય તેવા મૂળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડને હાઈટેન્શન લાઇન/ગેલ ઈન્ડિયાની પાઇપલાઇનની અસર સહિતનો અંતિમખંડ ફાળવવો તથા જે મૂળખંડમાં હાઈટેન્શન લાઇન/ગેલ ઈન્ડિયાની પાઇપલાઇન પસાર થતી નથી તેવા મૂળખંડ સામે હાઈટેન્શન લાઇન/ગેલ ઈન્ડિયાની પાઇપલાઇનની અસર રહિત અંતિમખંડ ફાળવવા નિર્ણય લેવાનો રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૧૪/૨, ૧૮, ૧૯, ૨૦, ૨૧, ૫૮, ૫૯, ૬૦, ૬૧, ૬૫/૧, ૬૫/૨, ૬૬, ૭૩ વિગેરે.)

10. પ્લાન નં. ૩ ની વિગતો જોતાં મૂળખંડ નં. ૮૨ તથા તેને ફાળવેલ અંતિમખંડના ક્ષેત્રફળમાં વિસંગતતા જણાતી હોય રેવન્યુ રેકર્ડ તથા ડી.આઈ.એલ.આર. રેકર્ડની ચકાસણી કરી નિયમોનુસારની કપાત કરી અંતિમખંડ ફાળવવાનો રહેશે.

11. અંતિમખંડ નં. ૨૬/૧ ને તેના મૂળખંડની જમીનમાં જ અંતિમખંડ ફાળવવાનો રહેશે.

12. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડ નં. ૯/એ (સેલ ફોર રેસીડેન્શીયલ), ૨૩/૨/એ (ગાર્ડન), ૨૯/એ (એસ.ઈ.ડબલ્યુ. એસ.એચ.) વિગેરેને શકયત: નિયમિત આકારના ફાળવવાના રહેશે.

13. મૂળખંડ નં. ૧૦/૧, ૩૪, ૩૬, ૩૮, ૩૯, ૪૦ અને ૪૪ વચ્ચેથી પસાર થતા ૧૦.૫૦ મી. અને ૧૦.૫૦ મી. પહોળાઈના બે રસ્તા વચ્ચે સુચવેલ ઓપન સ્પેસના આયોજનને બદલે ઓપન સ્પેસ રદ કરી યોગ્ય પહોળાઈના ટી.પી. રસ્તાનું આયોજન કરવા અંગે સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

14. મૂળખંડ નં. ૧, ૨, ૫, ૬, ૩૦, ૪૮/૧, ૫૯, ૭૯ વિગેરેમાં સામાન્ય કરતાં વધારે કપાત કરેલ છે જેના કારણે ફોર્મ-એફમાં કોલમ નં. ૧૫ ની વિગતો અનુસાર સમુચિત સતામંડળે જમીનમાલિકોને વળતર ચૂકવવાનું થાય છે. જેથી રેવન્યુ રેકર્ડ તથા ડી.આઈ.એલ.આર. રેકર્ડ સાથે સદર મૂળખંડના ક્ષેત્રફળ બાબતે ખરાઈ કરી લેવા તેમજ સદર મૂળખંડો/અંતિમખંડોની કિંમતો, આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી/બિનખેતી/ હયાત બાંધકામની વિગતો ધ્યાને લઈ, સદર મૂળખંડોમાં કપાત અંગે સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

15. યોજનામાં જે મૂળખંડમાં વિકાસ પરવાનગી/હયાત બાંધકામના કારણે સામાન્ય કરતા ઓછી કપાત કરેલ છે તેવા મૂળખંડોમાં ઈરાદો જાહેર કર્યાની સ્થિતીએ થયેલ સબ પ્લોટોના વેચાણો, મંજૂર લે-આઉટ પ્લાનની વિગતો, બિનખેતી થયેલ હુકમની વિગતો, હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા, બાંધકામનો વપરાશ, સ્થળ સ્થિતી, સ્થળે ખુલ્લી જમીનની ઉપલબધતા વિગેરેની ચકાસણી કરી શકયત: કપાતનું ધોરણ વધારવા યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૧૩, ૧૪, ૧૮, ૨૧, ૨૮, ૩૪/૧, ૪૩, ૪૪, ૫૩ વિગેરે)

16. પુન: વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ) ના કોલમ નં. ૧૬ માં બીનજરૂરી નોંધ રદ/દુર કરવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં. ૧૦, ૧૪, ૧૭, ૩૪, ૮૦, ૮૨, ૯૧, ૯૮, ૯૯ વિગેરે)

17. મૂળખંડ નં. ૮૫ તથા ૮૬ ના રેવન્યુ રેકર્ડ તથા ડી.આઈ.એલ.આર. રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદર જમીનોના (નાળિયા રસ્તા તરીકે જણાતી હોય) મૂળખંડની સામે અંતિમખંડ ફાળવવા યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

18. યોજનાની સ્કીમબુકમાં મૂળખંડ અને અંતિમખંડની કિંમત દર્શાવતા પત્રકમાં મૂળખંડ, અંતિમખંડ (અવિકસિત તથા વિકસિત) ની કિંમતો દર્શાવેલ છે. પરંતુ તે મૂળખંડ, અંતિમખંડનું વર્ણન, ધ્યાને લીધેલ વેચાણોની વિગતો અને કારણો દર્શાવેલ નથી. જે યોગ્ય રીતે પત્રકમાં દર્શાવવાના રહેશે.

19. અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની જોગવાઈઓ ધ્યાને લઈ કોસ્ટ ઓફ વર્કસમાં દર્શાવેલ વૃક્ષોનો અંદાજેલ ખર્ચ દુર કરવા અંગે યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

20. નકશામાં સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ જાહેર હેતુના S.I તથા S.E.W.S.H. ના અંતિમખંડોને અધિનિયમ-૧૯૭૬ તથા નિયમો-૧૯૭૯ ની જોગવાઈઓ મુજબ યોગ્ય કલર કોડથી દર્શાવવાના રહેશે.

21. યોજનામાંથી પસાર થતી ગેલ ઈન્ડિયાની પાઈપલાઈન તથા વોટર સપ્લાય સ્કીમ હેઠળ સંપાદન થયેલ જમીનોની વિગતોની ચકાસણી કરી, આવી જમીનોને મૂળખંડ તથા અંતિમખંડ ફાળવવા અંગે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

22. યોજનામાં અર્બન ફોરેસ્ટ માટેના પ્લોટો યોજના વિસ્તારના ૧% મુજબ રાખવાના રહેશે.

23. સદરહુ નગર રચના યોજનાના વિસ્તારમાં આવતી જમીનોમાં ભવિષ્યના વિકાસની સંભાવનાઓ તથા વસ્તીની જરૂરિયાતના આંકલન કરી તેના માટે આંતરમાળખાકીય સવલતો પૂરી પાડી શકાય તે માટે સામાજીક માળખા માટેના અંતિમખંડો યોજનામાં જરૂરિયાત મુજબના સ્થળ તથા યોગ્ય ક્ષેત્રફળના સુચવવામાં આવે તે માટે સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

PRAKASH DUTTA,

Officer on Special Duty & Ex-Officio
Joint Secretary to Government.

Signature Not Verified
Signed by:BHOLUSINGH G THAKUR
Date: 2025.08.21 14:08:18 +05:30
Reason: Validate Document
Location: Government Central Press, Gandhinagar